

כתבה מס' 2 – יום ראשון ז' בתשרי תש"פ

איגוד הזוכים בחריש

כן, המהפך מתחיל

כשאתה מוכר אתרוג טוב ומשובח במחיר זול הציבור קונה בהמוניו, אך כשיש לו מעט "בלעטלאך" את צריך לעבוד קשה בשביל למצוא קונה. זו היתה ההרגשה של באי הכנס ביום שלישי כ"ד אלול. חריש, זהו אתרוג טוב ומשובח במחיר זול!!! למערכת האיגוד הגיעו בקשות רבות של זוכים ומתעניינים המבקשים לדעת מה היה בכנס הזוכים.

בשורות אלו נסכם את עיקרי הדברים שנאמרו בכנס אך מפאת הסדר הטוב לא נביאם כסדר שנאמרו אלא לפי נושאים: * המחיר, * הסביבה.

המחיר

לאחר בירור מעמיק עם מתווכים ואנשי נדל"ן זכיה בחריש היא פיס. ומדוע?

- א. החישוב של המחיר למשתכן הוא לפי מטר מרובע 7,400 ₪ בכל הפרויקטים שהוגרלו בעיר. הווי אומר שדירת 4 חדרים 100 מטר מרובע תעלה 740,000 ₪.
- נוסיף לכך מרפסת שמחשבים אותה 40% מ 7,400 ₪,
- מחסן שמחשבים אותו 60% מ 7,400 ₪
- וחניה שמחשבים 2 מטר * 7,400 ₪
- סה"כ: 780,000 ₪ לדירת 4 חדרים חדשה שזהו מחיר מצחיק לכל הדעות.
- שוויה של דירה כזאת בחריש הוא 1,000,000 – 1,100,000 כך שכבר בחתימת החוזה ישנו רווח של 200,000 – 300,000 ₪.

- ב. מענק מידי של 40,000 ₪ המענק עובר ישר מהמדינה לבנק ולא דרך הלקוח.
- ג. רוב הפרויקטים של המחיר למשתכן בארץ נמצאים בהליכי תכנון / אישורים שלוקחים בד"כ מס' שנים. בחריש כל הפרויקטים ימסרו בחצי שנה – שנה וחצי הקרובים. וכך יוצא חיסכון גדול בשכירות עד שהדירה תהיה מוכנה.
- ד. חיסכון גדול בריבית המשכנתא היות והבנק מתייחס להערכת השמאי שמעריך את הדירה בסכום גבוה כמחירה בשוק החופשי ובפועל רוכשי המחיר למשתכן משלמים מחיר נמוך.

הסביבה

הבשורה הגדולה של הכינוס היתה כמובן הידיעה על כך שעסקני הדיור (הרב אליעזר יודקובסקי והרב נתן רוזנבלט) ישבו עם ראש העיר בתיווך ח"כ הרב גפני, אך גם נכון לומר שראש העיר מר יצחק קשת קרא בבהילות לעסקנים החרדים מאחר והוא רואה את העיר שלו "מתחרדת" בקצב מסחרר למול עיניו ועיניו כלות.

בעקבות כך הוא מעוניין להקצות שכונת ענק לציבור החרדי בלבד!!! (בחריש יש עתודות בניה של 12,000 יחידות דיור נוספות. לשם הבנה – במודיעין עילית יש 13,000 יחידות דיור). בצמוד לשכונות הפרחים ובצוותא בתקווה שדבר יבלום במעט את מגמת ההתחרדות. ומכאן ניתן להבין עד כמה מגמה זו רצינית ומשמעותית.

בחודש אלול התקיימו 2 פגישות עם ראש העיר וביום ראשון ז' אלול ישנה ישיבה במשרדי הממשלה בכנסת עם אנשי משרד השיכון ועסקני הדיור החרדים לקדם תוכנית זו. לאחר בירור מעמיק נודע גודל היקף רכישת הפרויקטים ע"י הציבור החרדי שמהם כמובן חוששים בעיר.

חברת "משכנות חריש" משווקת לכלל הציבור: חסידי, תולדות אהרון, קבוצה ליטאית מספר פרויקטים:

הדר חריש – בשכונת הפרחים (מול בצוותא רחוב שדרות אחווה) 120 דירות שרובם נמכרו לחסידי תולדות וכלל חסידי. לאחרונה הם סגרו עם 2 קבלנים נוספים (וכן ממשיכים מגעים עם קבלנים נוספים).

קבלן אחד שמו "נמדר" (הארבעה בחריש) שנמצא בשכונת הפרחים ומתאפיין בבנינים נמוכים. וקנו ממנו חלק ניכר מהדירות בפרויקט. וכן סגרו עם קבלן בשם "ליאום נחמיאס", שנמצא בקרבת שכונת בצוותא ורכשו ממנו את רוב הדירות שבשוק החופשי. חלק מהדירות שווקו במסגרת המחיר למשתכן אך רוב הזוכים שזכו לפני שנה וחצי ביטלו כיוון שהחברה נתקלה בכמה קשיים טכניים ולא התחילה בבניה אך כעת אוחות ביסודות.

קבלן זה (ליאום נחמיאס) נמצא בסמיכות לשטח עם 143 דירות שכעת יצאו למכרז. תוצאות המכרז יהיו בתאריך 23/10/19. שטח זה יוצא פעם נוספת לשיווק מאחר שבפעם קודמת לא היה קבלן שניגש, דבר המעיד על חוסר התענינות מצד יזמים חילונים שנאשו מהעיר. כעת משכנות חריש הגישו התמודדות למכרז זה (כשהיה תוצאות נפרסם בעז"ה). לאור כל הסיכומים עם הקבלנים שמבינים מרגע לרגע שאין למי לשווק אלא לקבוצות חרדיות שכרה חברת משכנות חריש משרד פירסום בכדי לייחצן את המהפך בעיר ולשווק את מאות הדירות של הקבלנים עימם סגרו.

כתבות נרחבות יפורסמו במוספי חג הסוכות הבעל"ט. באיגוד פועלים להכניס את הידיעה אל התארגנות הזוכים וכתובת המייל לפרסומים בכדי להגדיל ולהעצים את האיגוד.

כמו"כ בתחילת שדרות דרך ארץ (בשכונת החורש) ישנו קבלן בשם נופי אלונים שלא הצליח לשווק את כל 4 הבנינים שבנה ולכן 3 מתוכם = 90 יח"ד משווקים כהם לציבור הליטאי. כבר נסגרו שם כמה עשרות חוזים.

אותו משווק ממשיך במגעים עם קבלנים נוספים שנתקעו עם דירות בשכונות הראשונות (החורש ואבני חן) בכדי לשווקם לציבור החרדי. כך שהמגמה ברורה – הקבלנים נשברים ואינם מצליחים לשווק כלל לציבור הכללי ועוברים לשווק מאות יחידות לציבור החרדי.

כמו שהודגש בכנס חריש לא תהיה חרדית מחר וגם לא בעוד שנתיים, אך המגמה ברורה. פרויקט אחר פרויקט נרכש ע"י הציבור החרדי, אם חשבנו שמאות הזוכים במחיר למשתכן יהיו החלק המרכזי בחריש – כבר מזמן המאזן השתנה. עוד ועוד דירות נרכשות בפרויקטים בשיווק רגיל, וגם אלו שחששו להיות ראשונים הם כבר אחד מתוך מאות.

במקומות חדשים הכלל אומר שאף אחד לא רוצה להיות ראשון בכדי לא להגיע למקום שומם, ואף אחד לא רוצה להיות שלישי בשביל לא לשלם ביוקר, כולם רוצים להיות שניים. בחריש כלל זה אינו נכון בחלקו. אף אחד אינו מהראשונים כיון שקיימות כבר מס' קהילות בעיר: לעבדך באמת (ספרדים), תולדות אהרון, ברסלב. כעת אנו אווזים בשלב השני של אלו שמוזיהם הזדמנויות ומשלמים בזול. סופו של הכלל נכון – מי שיבוא שלישי ישלם ביוקר כמו כל ריכוז חרדי שעם הזמן המחירים מרקיעי שחקים.

בימים אלו קיבלו תשובות 120 זוכים חדשים בפרויקט של דונה בשכונות הפרחים ומעוף, ולמערכת האיגוד התחילו להגיע מיילים מזוכים חרדים שזכו שם. יש לציין ש 120 דירות אלו הם הגרלת המשך מאחר ובכנס רוכשים הקודם של דונה הגיעו כמניין חסדי תו"א המתגוררים בחריש (שלא נמנו בין הזוכים), דבר שגרם לחילונים רבים לבטל. מתוך ידיעה שהגיעה לאיגוד בשנת 2019 נמכרו בדונה 20 דירות בלבד מתוך כ 1,000 דירות שיש ברשותם. כמו"כ בעקבות ביטולים של זוכי מחיר למשתכן בשכונת בצוותא (שפיר) זכו משפחות נוספות ביניהם ג"כ חרדים רבים. מעדויות רבות של זוכים בשפיר בכנסים היו מעל 60% חרדים ובבחירת הדירה היו 80% – 90% חרדים.

כאן המקום להדגיש לבוחרים דירה בימים אלו בשפיר כי למרות זוגות צעירים קונים בד"כ דירת 3 חדרים יש לשקול זאת לאור כך שכביכול יש מבצע על הדירות, וככל שהדירה גדולה יותר במטרים כך רכשת יותר מהמבצע והרווח גדול יותר. מאז שהחל המהפך ישנה התענינות גוברת של מוסדות לפתוח סניפים בחריש, ביניהם מוסדותיו של הרב יעקב רוזנשטיין (מנהל רשת התת"ים דרכי יושר וסמינר מאיר מ"ע) שהודיע כי הוא מעוניין לפתוח את המוסדות הנצרכים כבר באיכלוסים הראשונים מפני שהוא

רואה במקום עתיד רב. (ישנה עיר בפרזפריה הצפונית ששם נבנית בימים אלו שכונה חרדית אך מנהל המוסדות סירב לפתוח שם מפני שאינו רואה שם עתיד).

כמו"כ ישנו רב בביתר מקהילת ערלוי שהביע נכונות לבוא ולהשתקע בחריש לצעד הקמת קהילה כלל חסידית. וכן ישנו מו"ץ ב"עדה החרדית" שיבוא להתגורר במקום ויעמוד בראשות הקהילה. וכמו שאמר בכנס הרב יודקובסקי ברגע שיש רב במקום העניין מתרומם במהירות. ומהכנס יצאה הקריאה למי שיודע על ת"ח ומו"ץ חשוב שירתם לעניין תבוא עליו הברכה.

הודעות חשובות!

- זוכי שפיר שהולכים לבחור דירה בימים אלו נא להעביר את המייל לכל החרדים שנמצאים במקום.
- למי שיש הצעה כלשהי לשיפור וייעול מוזמן לשלוח למערכת האיגוד.

בברכת ישוב טוב!

איגוד זוכי – רוכשי חריש



